



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

PROCEDURE CONCURSUALI

6/2025

GIUDICE:

Dott.ssa MARZIALETTI SARA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/07/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Massimiliano Rocchi

CF:RCCMSM72M28G920J

con studio in ALTIDONA (AP) VIA MICHELANGELO 32

telefono: 3666498337

email: ms.rocchi@gmail.com

PEC: massimiliano.rocchi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - PROCEDURE CONCURSUALI LIQUIDAZIONE
GIUDIZIALE 6/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a PORTO SANT'ELPIDIO VIA MALACARIA 3/F, frazione Corva , della superficie commerciale di **95,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Appartamento in buono stato, facente parte di un edificio residenziale a PORTO SANT'ELPIDIO (FM), Via Malacaria n. 3/F, della superficie commerciale di 89,00 mq , oltre a 9,16 mq di balconi e una corte esclusiva di 36,26 mq, per la quota di 1/1. L'appartamento fa parte di un edificio residenziale cielo-terra sito in prossimità della frazione Corva. L'appartamento si trova al Piano Terra Rialzato, con corte esclusiva lato nord. L'immobile è stato costruito nel 2007, ha struttura portante in cls armato, con prospetti a mattoni faccia a vista e intonaco tinteggiato, il tetto risulta in struttura portante mista a due falde e copertura con tegole.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra Rialzato, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 278 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, indirizzo catastale: VIA MALACARIA 3/F, piano: Terra Rialzato,
Coerenze: L'immobile confina: a nord con fabbricato con corte altra proprietà (part. 274); a est con scala condominiale (sub. 11) e appartamento in aderenza di altra proprietà (sub.26); a sud con prospetto libero su corte comune e via Malacaria; a ovest con appartamento in aderenza di altra proprietà (sub. 33);

Immobile costruito nel 2007.

B **cantina** a PORTO SANT'ELPIDIO VIA MALACARIA 3/F, frazione Corva , della superficie commerciale di **3,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

La cantina in stato di degrado, facente parte di un edificio residenziale a PORTO SANT'ELPIDIO (FM), Via Malacaria n. 3/F, della superficie commerciale di 3,35 mq, per la quota di 1/1. La cantina fa parte di un edificio residenziale cielo-terra sito in prossimità della frazione Corva, si trova al Piano Terra. L'immobile è stato costruito nel 2007, ha una struttura portante in cls armato, con prospetti intonacati e tinteggiati e il tetto con struttura portante mista a due falde e copertura con tegole.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,80 m. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 278 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 3,35 mq, indirizzo catastale: VIA MALACARIA 3/F, piano: Terra,
Coerenze: La Cantina confina: a nord-est con altra proprietà (sub 31); a sud su corte comune e disimpegno delle rimesse (sub 10); a ovest con terreno di altra proprietà;

Immobile costruito nel 2007.

C **posto auto** a PORTO SANT'ELPIDIO VIA MALACARIA 3/F, frazione Corva , della superficie commerciale di **5,34** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Posto Auto esclusivo esterno, facente parte di un edificio residenziale a PORTO SANT'ELPIDIO (FM), Via Malacaria n. 3/F, della superficie commerciale di 5,34 mq, per la quota di 1/1 . Fa parte di un edificio residenziale cielo-terra sito in prossimità della frazione Corva, si trova al Piano Terra. L'immobile è stato costruito nel 2007, ha una struttura portante in cls armato, con prospetti intonacati e tinteggiati e il tetto con struttura portante mista a due falde e copertura con tegole.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 278 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 5,34 mq, indirizzo catastale: VIA MALACARIA , piano: Terra.

Coerenze: Il parcheggio esclusivo esterno confina: a nord con altre proprietà (sub 23, 24,21); a est con rampa di entrata ed uscita auto (sub. 21); a sud prospetto libero su Via Malacaria; a ovest su corte comune condominiale (sub. 7);

Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	104,34 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 163.305,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 160.300,00
Data di conclusione della relazione:	18/07/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'immobile è occupato dalla famiglia del debitore composta da 4 persone.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 30/11/2007 derivante da 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO .

Importo ipoteca: 375.000,00 €.

Importo capitale: 150.000,00 €.

Durata ipoteca: 15 ANNI

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 23/11/2022 derivante da 0281 DECRETO INGUNTIVO .

Importo ipoteca: 110.000,00 €.

Importo capitale: 86.635,30 €

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 01/06/2022 derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 60.000,00 €.

Importo capitale: 41.317,06 €

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 28/01/2025 a firma di CORTE DI APPELLO ANCONA , a favore di MASSA CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.3/2023

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 710,60
--	------------------

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
---	----------------

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 1.350,97
--	--------------------

Millesimi condominiali:	146/1000 (vedasi
-------------------------	-------------------------

Ulteriori avvertenze:	tabella allegato)
-----------------------	--------------------------

Il Regolamento Condominiale, Bilancio è stato allegati alla presente.

Spese condominiali insolte sono: -640,39€ (anno 2025); -177,65€ (Gennaio 2026); -177,65€ (Aprile 2026); -177,65 (luglio 2026) -177,65€ (Ottobre 2026);

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Unico proprietario.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

in forza di COMPRAVENDITA (dal 30/07/2007)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

E' stato richiesto l'accesso agli atti e gli stessi saranno allegati appena disponibili.

Si segnala in via preventiva, la presenza di una struttura amovibile esterna ad uso ripostiglio. La stessa non potrà essere regolarizzata poichè ubicata in adiacenza ai confini di proprietà.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Provinciale n. 211 del 17/12/2002 e successive varianti, l'immobile ricade in zona ZTR2-Tessuto prevalentemente Residenziale a Media Densità. Norme tecniche di attuazione ed indici:
ART. 37 N.d.A.

PRG è stato formalmente approvato il 17 dicembre 2002. L'atto definitivo di approvazione è la Delibera del Consiglio Provinciale n. 211 (all'epoca sotto la Provincia di Ascoli Piceno, prima del passaggio alla nuova Provincia di Fermo).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per il giudizio di conformità urbanistica ed edilizia, si rimanda a prossima integrazione, in quanto mancante al momento copia della documentazione.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile allo stato attuale, si presenta CONFORME alle planimetrie catastali, ad eccezione del piccolo ripostiglio esterno che, a seguito di verifica di conformità urbanistica, si dovrà aggiornare la planimetria.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- DEMOLIZIONE ACCESSORIO ESTERNO: € 1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a ripostiglio esterno



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA MALACARIA 3/F, FRAZIONE CORVA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PORTO SANT'ELPIDIO VIA MALACARIA 3/F, frazione Corva , della superficie commerciale di **95,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà .

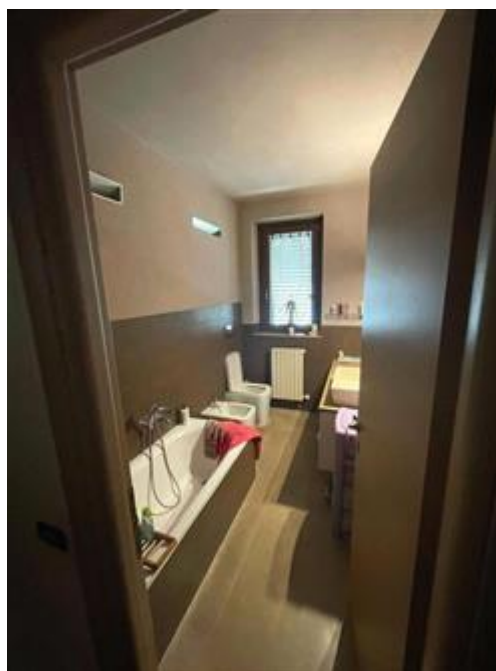
Appartamento in buono stato, facente parte di un edificio residenziale a PORTO SANT'ELPIDIO (FM), Via Malacaria n. 3/F, della superficie commerciale di 89,00 mq , oltre a 9,16 mq di balconi e una corte esclusiva di 36,26 mq, per la quota di 1/1. L'appartamento fa parte di un edificio residenziale cielo-terra sito in prossimità della frazione Corva. L'appartamento si trova al Piano Terra Rialzato, con corte esclusiva lato nord. L'immobile è stato costruito nel 2007, ha struttura portante in cls armato, con prospetti a mattoni faccia a vista e intonaco tinteggiato, il tetto risulta in struttura portante mista a due falde e copertura con tegole.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra Rialzato, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 278 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, indirizzo catastale: VIA MALACARIA 3/F, piano: Terra Rialzato.

Coerenze: L'immobile confina: a nord con fabbricato con corte altra proprietà (part. 274); a est con scala condominiale (sub. 11) e appartamento in aderenza di altra proprietà (sub.26); a sud con prospetto libero su corte comune e via Malacaria; a ovest con appartamento in

aderenza di altra proprietà (sub. 33);
Immobile costruito nel 2007.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono CENTRO PORTO SAN'ELPIDIO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie
centro sportivo
municipio



COLLEGAMENTI

autobus



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità abitativa, oggetto di stima, si trova al Piano Terra Rialzato del fabbricato; esso è raggiungibile dall'ingresso posto al Piano Terra Rialzato, con un'unica scala ed ascensore condominiale; nello specifico catastalmente è distribuito: in zona giorno-pranzo con ingresso, due wc; una cucina; zona

notte con due camere di cui una matrimoniale e una doppia, disimpegno centrale, una corte esclusiva nel confine nord e un terrazzo lungo quasi tutto il perimetro sud. La pavimentazione è in parquet e gress. Gli infissi esterni sono: finestre in pvc con doppio vetro e persiane in pvc.

Gli impianti a servizio dell'immobile (idraulico, elettrico e di riscaldamento) sono presenti e funzionanti.

Da evidenziare che l'unità abitativa, presenta macchie di umidità in soggiorno e nella camera matrimoniale. E' inoltre presente un accessorio esterno ad uso rimessa attrezzi sito nella corte esclusiva, che deve essere rimosso perchè non regolarizzabile. (si allega documentazione fotografica di dettaglio).

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO PIANO TERRA RIALZATO	89,00	x	100 %	=	89,00
BALCONE	9,16	x	33 %	=	3,02
CORTE ESTERNA PRIVATA	36,26	x	10 %	=	3,63
Totale:	134,42				95,65



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni (primo comma dell'art. 726 c.c.). Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si è deciso di utilizzare il metodo a confronto. Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, ho potuto risalire più probabile prezzo di mercato facendo riferimento ai valori OMI e del Borsino Immobiliare per determinare il prezzo al metro quadro, tenendo conto lo stato di manutenzione, vetustà e posizione geografica.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 95,65 x 1.700,00 = **162.605,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 162.605,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 162.605,00**

BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA MALACARIA 3/F, FRAZIONE CORVA

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

cantina a PORTO SANT'ELPIDIO VIA MALACARIA 3/F, frazione Corva, della superficie commerciale di **3,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

La cantina in stato di degrado, facente parte di un edificio residenziale a PORTO SANT'ELPIDIO (FM), Via Malacaria n. 3/F, della superficie commerciale di 3,35 mq, per la quota di 1/1. La cantina fa parte di un edificio residenziale cielo-terra sito in prossimità della frazione Corva, si trova al Piano Terra. L'immobile è stato costruito nel 2007, ha una struttura portante in cls armato, con prospetti intonacati e tinteggiati e il tetto con struttura portante mista a due falde e copertura con tegole.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,80 m. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 278 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 3,35 mq, indirizzo catastale: VIA MALACARIA 3/F, piano: Terra;
Coerenze: La Cantina confina: a nord-est con altra proprietà (sub 31); a sud su corte comune e disimpegno delle rimesse (sub 10); a ovest con terreno di altra proprietà;

Immobile costruito nel 2007.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono CENTRO PORTO SAN'ELPIDIO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie
centro sportivo
municipio



COLLEGAMENTI

autobus



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

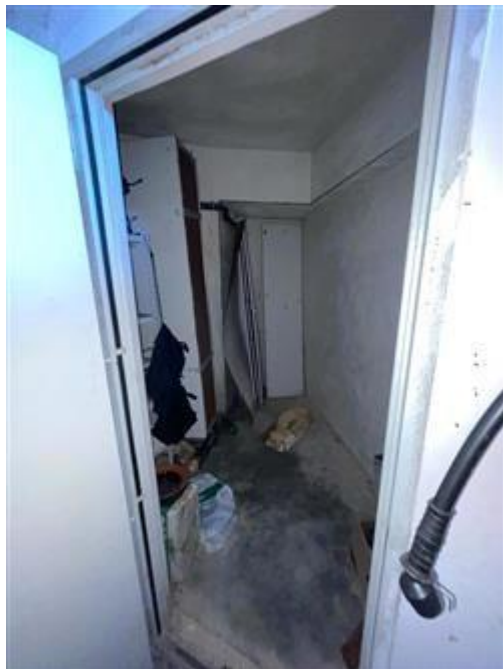
esposizione:
panoramicità:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità cantina, oggetto di stima, si trova al Piano Terra del fabbricato; raggiungibile con scala interna condominiale, nello specifico catastalmente è distribuito in un' unica area a destinazione abitazione di tipo civile. Gli infissi non sono presenti. Da evidenziare che il fabbricato al piano primo sottostrada

presenta macchie di umidità e dal controsoffitto ci sono infiltrazioni d'acqua che non permettono l'utilizzo della cantina. Per fare fronte a questo problema sono stati realizzati dei fori nella parete e un piccolo foro a destra della porta d'ingresso per la defluizione dell'acqua piovana. (si allega documentazione fotografica di dettaglio).



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Consistenza Corpo B	3,35	x	100 %	=	3,35
Totale:	3,35				3,35

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni (primo comma dell'art. 726 c.c.). Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si è deciso di utilizzare il metodo a confronto. Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, ho potuto risalire più probabile prezzo di mercato facendo riferimento ai valori OMI e del Borsino Immobiliare per determinare il prezzo al metro quadro, tenendo conto lo stato di manutenzione, vetustà e posizione geografica.

Nello specifico per l'unità in oggetto, si riduce il prezzo di vendita del 50% per le condizioni attuali elencate nella descrizione dettagliata del corpo B.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3,35 x 560,00 = **1.876,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
SISTEMAZIONE CORPO B	-938,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 938,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 938,00**

BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA MALACARIA 3/F, FRAZIONE CORVA

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO C

posto auto a PORTO SANT'ELPIDIO VIA MALACARIA 3/F, frazione Corva, della superficie commerciale di **5,34** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Posto Auto esclusivo esterno, facente parte di un edificio residenziale a PORTO SANT'ELPIDIO (FM), Via Malacaria n. 3/F, della superficie commerciale di 5,34 mq. Fa parte di un edificio residenziale cielo-terra sito in prossimità della frazione Corva, si trova al Piano Terra. L'immobile è stato costruito nel 2007, ha una struttura portante in cls armato, con prospetti intonacati e tinteggiati e il tetto con struttura portante mista a due falde e copertura con

tegole.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 278 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 5,34 mq, indirizzo catastale: VIA MALACARIA , piano: Terra.

Coerenze: Il parcheggio esclusivo esterno confina: a nord con altre proprietà (sub 23, 24,21); a est con rampa di entrata ed uscita auto (sub. 21); a sud prospetto libero su Via Malacaria; a ovest su corte comune condominiale (sub. 7);

Immobile costruito nel 2007.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono CENTRO PORTO SAN'ELPIDIO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie
centro sportivo
municipio



COLLEGAMENTI

autobus



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione:



luminosità:

ottimo 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità di Autorimessa esclusivo, oggetto di stima, si trova al Piano Terra del fabbricato; collegato direttamente alla strada, nello specifico catastalmente è distribuito in un' unica area a destinazione autorimessa scoperta. (si allega documentazione fotografica di dettaglio).

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Consistenza Corpo C	5,34	x	100 %	=	5,34
Totale:	5,34				5,34



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni (primo comma dell'art. 726 c.c.). Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si è deciso di utilizzare il metodo a confronto. Dopo un' attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli

oggetto della presente stima, ho potuto risalire più probabile prezzo di mercato facendo riferimento ai valori OMI e del Borsino Immobiliare per determinare il prezzo al metro quadro, tenendo conto lo stato di manutenzione, vetustà e posizione geografica.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 5,34 x 330,00 = **1.762,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.762,20

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.762,20

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni (primo comma dell'art. 726 c.c.). Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si è deciso di utilizzare il metodo a confronto. Relativamente al bene pignorato si è tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica, in maniera tale da giungere ad un valore di mercato il più preciso possibile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, ufficio tecnico di Porto Sant'Elpidio, osservatori del mercato immobiliare OMI e Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	95,65	0,00	162.605,00	162.605,00
B	cantina	3,35	0,00	938,00	938,00
C	posto auto	5,34	0,00	1.762,20	1.762,20
				165.305,20 €	165.305,20 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione				importo
DEMOLIZIONE	ACCESSORIO	NELLA	CORTE	-1.000,00
ESCLUSIVA				
				1.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 163.305,20**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **1%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 1.633,05**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 1.350,97**

Arrotondamento del valore finale: **€. 21,18**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 160.300,00**

data 18/07/2026

il tecnico incaricato
Massimiliano Rocchi